

**EXCELENTÍSSIMO (A) SENHOR (A) DOUTOR (A) JUIZ (A) DE DIREITO DA
3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CAMPINAS - SP.**

PROCESSO DIGITAL nº 1001313-69.2016.8.26.0114 / 01

Classe – Assunto: Cumprimento de Sentença – Locação de Imóvel

Exequente – Egle Jorge Lapresa

Executado – Frederico Costa de Souza e Outros

ELDER JOSÉ PELLEGRINO MUZETTI, Engenheiro, CREA 0601319285, membro titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP sob o número 1631 vem respeitosamente, em atenção à solicitação expedida por Vossa Excelência, apresentar as conclusões a que chegou consubstanciado no seguinte.

Laudo Pericial

SUMÁRIO

1.	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES E RESSALVAS:.....	3
2.	SOLICITANTE:.....	4
3.	OBJETO DA AVALIAÇÃO:.....	4
4.	FINALIDADE DO LAUDO:.....	5
5.	OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:.....	5
6.	VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO:.....	5
7.	CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO:.....	7
8.	INDICAÇÃO DO MÉTODO E PROCEDIMENTO UTILIZADO:.....	11
9.	PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS.....	12
10.	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO:.....	12
11.	RESULTADO DA AVALIAÇÃO:.....	13
12.	ENCERRAMENTO:.....	13
	ANEXO I - FOTOS DO AVALIANDO	14
	ANEXO II - ELEMENTOS COMPARATIVOS	19
	ANEXO III - TRATAMENTO DOS DADOS	33
	ANEXO IV - TABELAS FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO - NBR 14653-2	38
	ANEXO V - ESTUDOS DE VALORES DE EDIFICAÇÕES – IBAPE/SP	41
	ANEXO VI - DOCUMENTAÇÃO.....	43

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES E RESSALVAS:

Este trabalho fundamenta-se no que estabelece a NBR 14653 - Partes 1 e 2, da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e também se baseia nos seguintes pontos:

- I Nos elementos constatados “in loco” quando da vistoria ao imóvel.
- II Nas informações obtidas junto aos agentes do mercado imobiliário local (vendedores, compradores, corretores, imobiliárias, etc.) e em pesquisa realizada pela web (internet).
- III Que a documentação oferecida esteja correta e que todas as informações fornecidas o foram de boa fé e que são confiáveis.
- IV Não foram efetuadas investigações específicas no que concerne a defeitos em documentações fornecidas a este profissional, por não integrarem o escopo deste trabalho.
- V O autor responsável pelo presente trabalho declara que realizou suas atividades com absoluta liberdade e isenção.
- VI Neste laudo pericial não foi considerado, em nenhum dos imóveis, avaliando ou dados comparativos, qualquer tipo de restrição referente a passivos ambientais.
- VII Todos os imóveis, comparativos e avaliando, foram considerados como estando livres de quaisquer ônus.
- VIII Não foram efetuadas medições no imóvel avaliando sendo que as áreas indicadas neste trabalho foram obtidas da análise dos documentos disponibilizados nos autos do processo, e dados do IPTU 2019.
- IX Fez parte da equipe de trabalho deste perito signatário, Arlindo Thomaisino Junior, CAU nº A4265-0 e IBAPE nº 0687.

2. SOLICITANTE:

Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, Juízo de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Campinas/SP.

3. OBJETO DA AVALIAÇÃO:

3.1 - Tipo do Bem:

Residência unifamiliar.

3.2 - Descrição Sumária do Bem:

Endereço: Avenida Brasília nº 267, Vila Perseu Leite de Barros, CAMPINAS-SP - CEP: 13060-354.

Área Construída: 64,00 m²

Área do Terreno: 135,00 m²

Matrícula De nº 74574 registrada no 3º Serviço de Registro de Imóveis, Comarca de Campinas, Estado de São Paulo em fls. 80/83.

Cadastro Cartográfico Municipal: 3411.51.05.0214.01001

Lote/Sublote: 012 Quarteirão/Quadra: 06713-21

Divisão interna do Imóvel:

Garagem, sala, dois dormitórios, dois banheiros, e cozinha.

O imóvel possui padrão casa residencial simples (1,743), segundo "Estudos de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo- IBAPE /SP".

3.3 - Ocupante do Imóvel:

O imóvel está ocupado pela Executada Eliza de Souza Costa.

4. FINALIDADE DO LAUDO:

Conforme determinações do (a) Juízo (a) de Direito da 3ª Vara Cível de Campinas no referido processo.

5. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:

Em Despacho do MM. Juízo em fl. 123:

...[...] Para avaliação do imóvel penhorado às fls.46/47 nomeio Elder José Pellegrino Muzetti,....[...]

6. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO:

6.1- Data da Vistoria:

Terça-feira, 12 de fevereiro de 2019, às 11 horas, após devidamente intimadas às partes, este perito signatário realizou a vistoria no referido imóvel, quando então foram apuradas as condições locais, as características físicas, o padrão construtivo, as benfeitorias e o estado de conservação.

Presente na vistoria apenas a Executada e ocupante do mesmo, Eliza de Souza Costa, que acompanhou este signatário.

6.2 - Documentação:

- Matrícula do imóvel de nº 74574, em fls. 80/83 dos autos.
- Demonstrativo IPTU 2019 (ANEXO VI)

6.3 - Terreno:

Área: 135,00 m².

Formato: regular

Situação: Meio Quadra

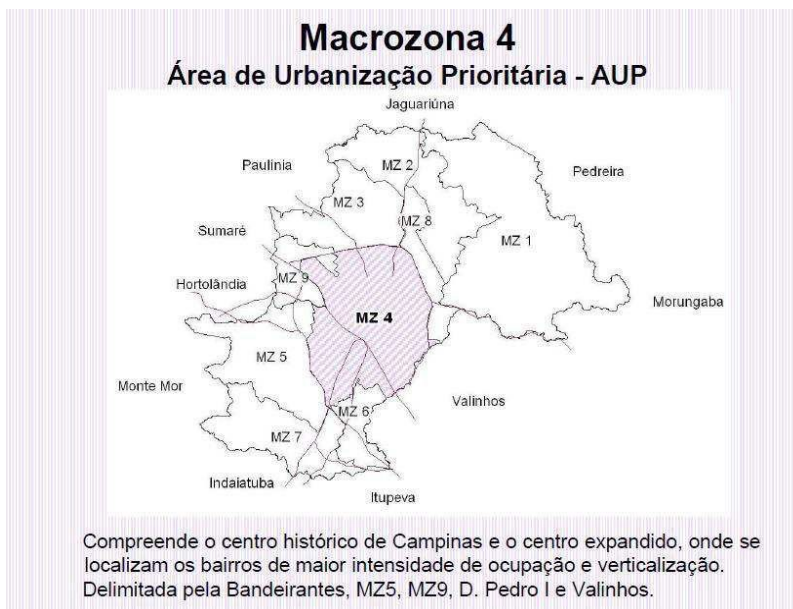
6.4 - Edificações:

– Dados da residência:

Divisão	(1) Garagem	(2) Banheiro	(2) Dormitório		
Interna:	(1) Sala	(1) Cozinha			
(qtde)					
Acabamentos:					
Compartimentos	Pisos	Paredes	Tetos	Portas	Janelas
Garagem	cerâmico	Azulejo	Laje e Pintura PVA	Ferro	
Banheiro1	cerâmico	Pintura PVA	fibrocimento	Madeira	Ferro
Sala	cerâmico	Pintura PVA	Laje e Pintura PVA	Ferro	Ferro
Dormitórios	Taco madeira	Pintura PVA	Laje e Pintura PVA	Madeira	Ferro
Banheiro2	cerâmico	Azulejo	Laje e Pintura PVA	Madeira	Alumíni o
Cozinha	cerâmico	Azulejo	Laje e Pintura PVA	Ferro	Ferro
Fechamento predominante	() inexistente	() grade	(x) muro		

Cobertura predominante	<input type="checkbox"/> metálica	<input type="checkbox"/> Fibrocimento	<input type="checkbox"/> laje imp.	<input checked="" type="checkbox"/> telha cerâmica
Iluminação natural:	<input type="checkbox"/> ruim		<input checked="" type="checkbox"/> regular	<input type="checkbox"/> boa
Fachadas - material predominante:	<input checked="" type="checkbox"/> pintura	<input type="checkbox"/> cerâmica	<input type="checkbox"/> granito/mármore	<input type="checkbox"/> lâmina de vidro
Padrão acabamento:	<input type="checkbox"/> popular	<input type="checkbox"/> baixo	<input checked="" type="checkbox"/> médio	<input type="checkbox"/> alto
Estado de conservação:	<input checked="" type="checkbox"/> ruim	<input type="checkbox"/> regular	<input type="checkbox"/> bom	<input type="checkbox"/> ótimo
Idade aparente (anos):	30 anos			

7. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO:



Segundo dados do SEPLAMA, sobre a MZ4:

“A Macrozona 4 (MZ4), faz parte do Plano Geral de Gestão do Município de Campinas, que busca o detalhamento dos objetivos, diretrizes e normas definidos na lei do Plano Diretor e no Estatuto da Cidade, para cada Macrozona da cidade, com as seguintes finalidades:

- ✓ *adequar os parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo às condições ambientais, urbanísticas e sócio–econômicas;*
- ✓ *detalhar as políticas setoriais;*
- ✓ *definir as diretrizes viárias e de preservação e recuperação ambiental.*

Segundo o Censo de 2000, a MZ4 abrange 19,97 % da superfície do Município e abriga, aproximadamente, 62% da população de Campinas. Representa a malha urbana mais articulada, com mais infraestrutura e com mais serviços públicos do Município, apresentando diferentes graus de adensamento e diversificação de usos”.

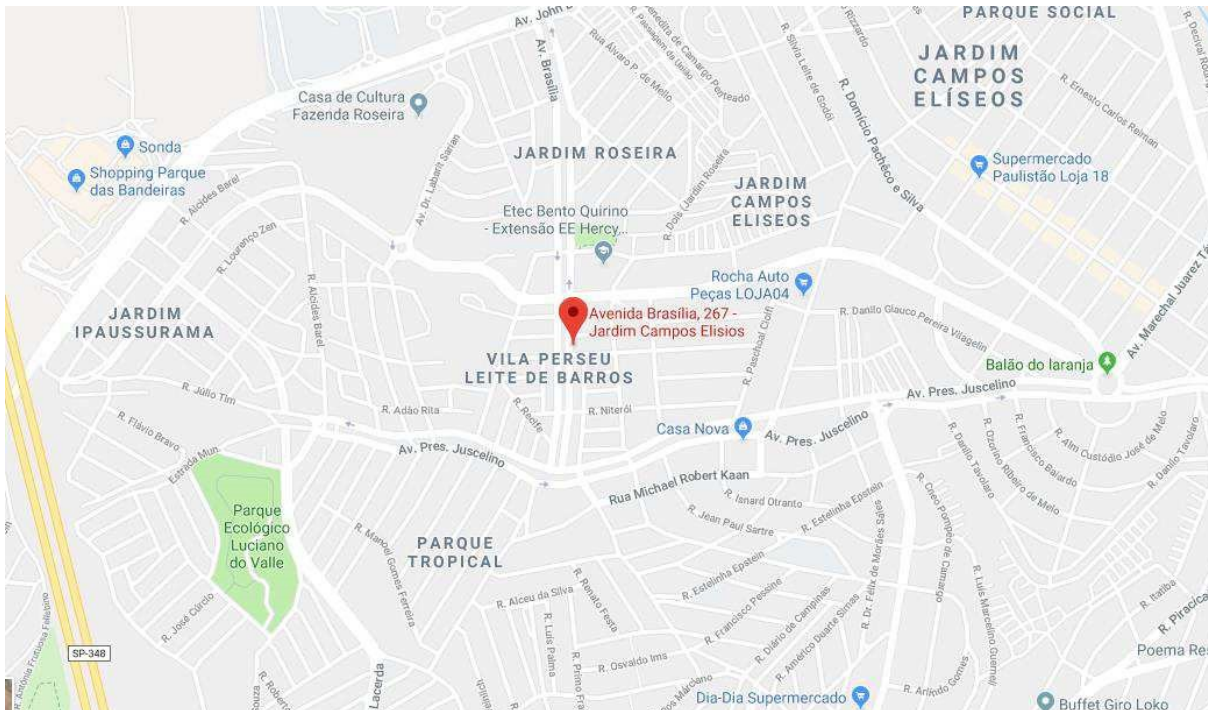
Fonte: http://www.campinas.sp.gov.br/arquivos/seplama/macrozonas/MZ4_apresenta_cao_inicial_ABR-10.pdf

O imóvel avaliando está localizado no bairro Vila Perseu Leite de Barros e faz divisa, de acordo com o Google Earth[®], com os seguintes bairros: Jardim Roseira, Jardim Campos Elíseos, Jardim Novo Campos Elíseos, Parque Tropical, Parque Tropical e Jardim Ipaussurama, com ótima localização e fácil acesso por vias pavimentadas.

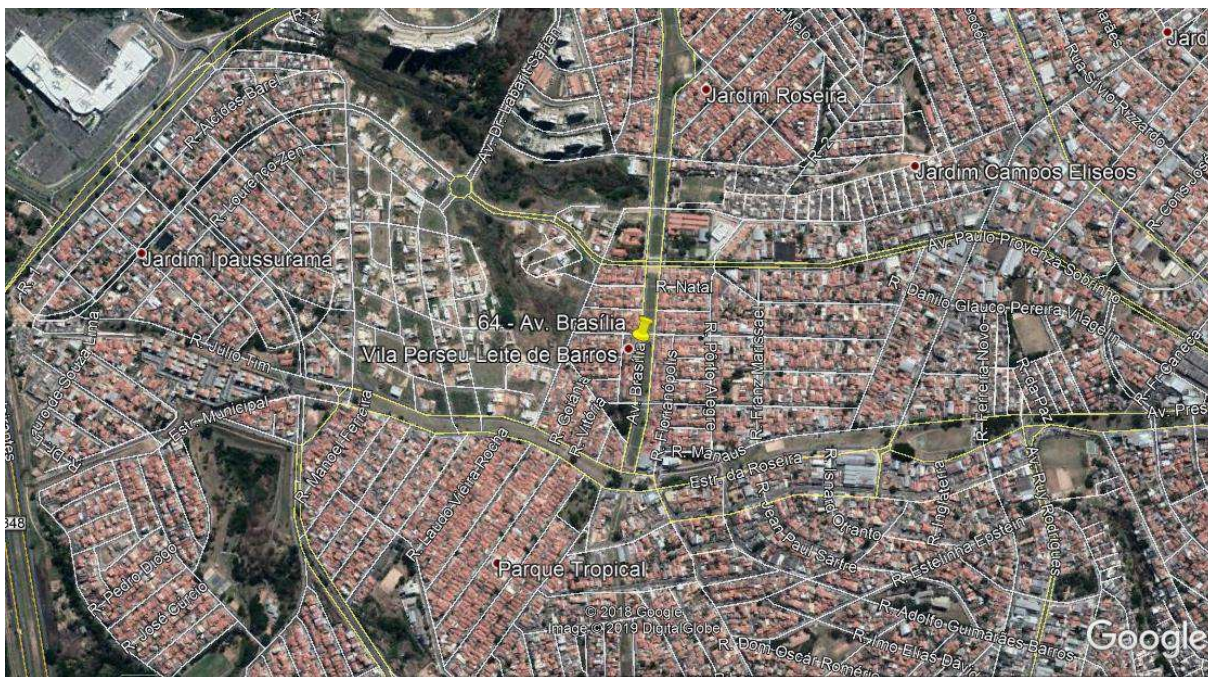
Em relação às principais vias de acesso, encontra-se na Avenida Brasília e a aproximadamente 180 m da Avenida Paulo Provenza Sobrinho, 200 m da Avenida Presidente Juscelino e 1.000 m da Avenida John Boyd Dunlop.

Região com características de uso unifamiliar, além de possuir vários tipos de estabelecimentos comerciais como: lojas, padarias, bares, farmácias, mercados, supermercados, além de shopping, hospital, escolas e etc... . Atendido por todos os serviços públicos. Bairro de padrão construtivo e econômico médio.

Mapa de Localização do Avaliando:



Google Maps® - Marcador Vermelho – IMÓVEL PERICIADO – VISTA DA REGIÃO



Google Earth® - Marcador Amarelo – IMÓVEL PERICIADO – VISTA DA REGIÃO



Google Earth® - Marcador Amarelo – IMÓVEL PERICIADO

7.1 - Localização e identificação da região:

– Dados da região:

- usos predominantes:	<input type="checkbox"/> industrial	<input checked="" type="checkbox"/> unifamiliar	<input type="checkbox"/> multifamiliar	<input checked="" type="checkbox"/> comercial
-padrão construtivo predominante:	<input type="checkbox"/> popular	<input type="checkbox"/> baixo	<input checked="" type="checkbox"/> médio	<input type="checkbox"/> alto
- acesso:	<input type="checkbox"/> difícil	<input type="checkbox"/> razoável	<input checked="" type="checkbox"/> bom	<input type="checkbox"/> ótimo
- topografia	<input checked="" type="checkbox"/> plana	<input type="checkbox"/> pouco acidentada	<input type="checkbox"/> em aclave	<input type="checkbox"/> em declive
		<input type="checkbox"/> muito acidentada		
- drenagem	<input checked="" type="checkbox"/> seco	<input type="checkbox"/> brejoso	<input type="checkbox"/> alagadiço	
- densidade ocupacional	<input type="checkbox"/> alta	<input checked="" type="checkbox"/> média	<input type="checkbox"/> baixa	
- facilidade de estacionamento:	<input type="checkbox"/> nenhuma	<input type="checkbox"/> pouca	<input checked="" type="checkbox"/> razoável	<input type="checkbox"/> grande

- infraestrutura e melhoramentos públicos:			
(x) água potável (x) esgoto sanitário (x) rede pluvial	(x) energia elétrica (x) pavimentação () terra batida	(x) rede de telefonia () rede de gás (x) coleta de lixo pública	(x) arborização (x) iluminação (x) sistema viário
- serviços comunitários:			
(x) comércio (x) bancos (x) supermercados	(x) hospital (x) segurança pública (x) correios	(x) ensino fundamental (x) ensino superior (x) lazer e recreação	(x) transporte coletivo (x) Shopping Center

8. INDICAÇÃO DO MÉTODO E PROCEDIMENTO UTILIZADO:

Este trabalho segue o preconizado pelas "Normas para Avaliações de Imóveis" do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e pelas diretrizes da NBR 14.653 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, "Avaliação de Bens", Parte 1: "Procedimentos Gerais" e Parte 2: "Imóveis Urbanos".

O método avaliatório utilizado foi o Comparativo Direto de Dados de Mercado, pela técnica de Inferência Estatística com uso de Regressão Linear, através do *software* SisDEA® de cálculo estatístico para engenharia de avaliações.

Método: MCDDM - Método Comparativo Direto de Dados de Mercado
Ferramenta Utilizada: Programa SisDEA para regressão linear redes neurais artificiais.

O primeiro passo para a investigação do valor de mercado, foi a realização de pesquisas na região visando a obtenção de dados comparativos com imóveis similares à venda ou vendidos na mesma região em que está inserido o imóvel

avaliando. Esses dados comparativos encontram-se devidamente caracterizados no ANEXO II do presente trabalho.

Foram identificadas as possíveis variáveis que pudessem interferir no valor de venda dos imóveis e as formas como estas se relacionam.

Foram também efetuados vários testes estatísticos, e formuladas hipóteses regidas pela teoria das probabilidades, visando identificar o modelo matemático que melhor explica a variação dos preços dos imóveis bem como o preço do imóvel avaliando. Após a obtenção do modelo matemático, bastou substituir as variáveis independentes pelos valores referentes aos do imóvel avaliando, para encontrar o valor mais provável de comercialização do imóvel avaliando, ou seja, o Valor de Mercado para venda à vista.

9. PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS

Dados colhidos durante o mês de fevereiro de 2019.

- Elementos Comparativos: (ANEXO II)
- Tratamento dos dados: (ANEXO III)

10. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO:

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II- tendo sido atingido 16 pontos de acordo com a tabela do ANEXO IV.

GRAU DE PRECISÃO: III - com amplitude de 4,56% (mínimo) + 4,56% (máximo) = 9,12%.

11. RESULTADO DA AVALIAÇÃO:

Aplicando-se a metodologia de avaliação baseada na NBR 14653-1 e 2 da ABNT, nas condições acima descritas, conforme demonstrado em anexo, adotou-se como o Valor de Mercado do imóvel da referida lide, partindo-se do Valor de Tendência Central de R\$ 246.674,69 (ANEXO III), valor esse obtido como resultado do tratamento estatístico. Aplicado o fator OFERTA (desconto de 5%), mais o CAMPO DE ARBÍTRIO de 15% pela localização em Avenida e arredondamento do valor final permitido em até 1%, todos previstos na referida Norma Técnica, tem-se:

Valor de Mercado Do Imóvel	R\$ 270.000,00 (duzentos e setenta mil reais)
-----------------------------------	--

12. ENCERRAMENTO:

Este laudo é composto por 44 (quarenta e quatro) páginas digitadas eletronicamente; salvo em arquivo “pdf” e anexado diretamente nos autos do processo em epígrafe com a devida certificação digital deste perito signatário.

Campinas, 06 de março de 2019.

ELDER JOSÉ PELLEGRINO MUZETTI
Perito Judicial

ANEXO I - FOTOS DO AVALIANDO

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



LOGRADOURO



LOGRADOURO

LOGRADOURO



FACHADA

FACHADA

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



VIZINHO DIREITA



VIZINHO ESQUERDA



ÁREA COBERTA - FRENTE



ÁREA COBERTA - FRENTE



GARAGEM



BANHEIRO 1

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



SALA



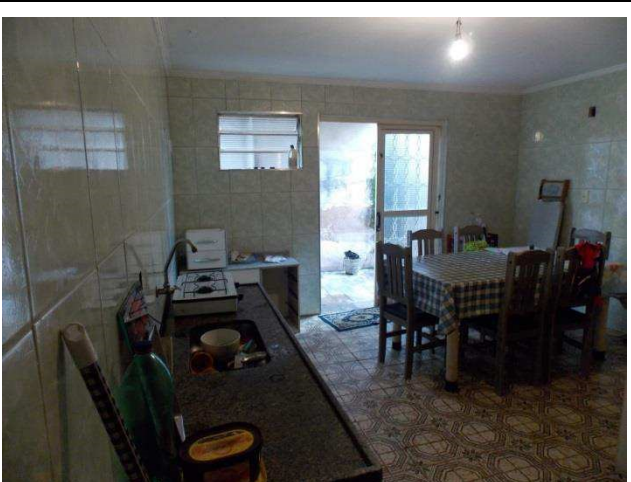
QUARTO 1



QUARTO 2



BANHEIRO 2



COZINHA

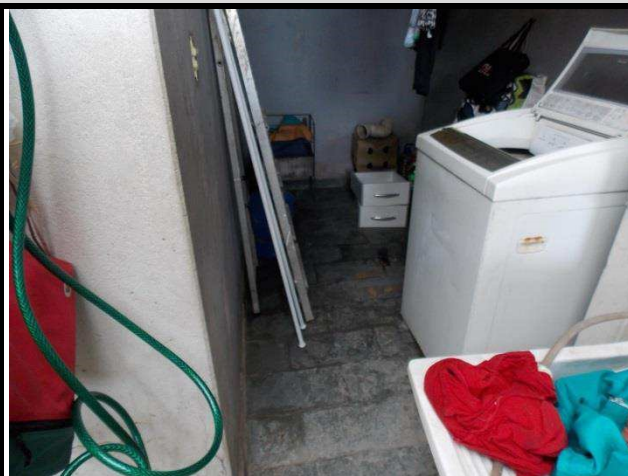


COZINHA

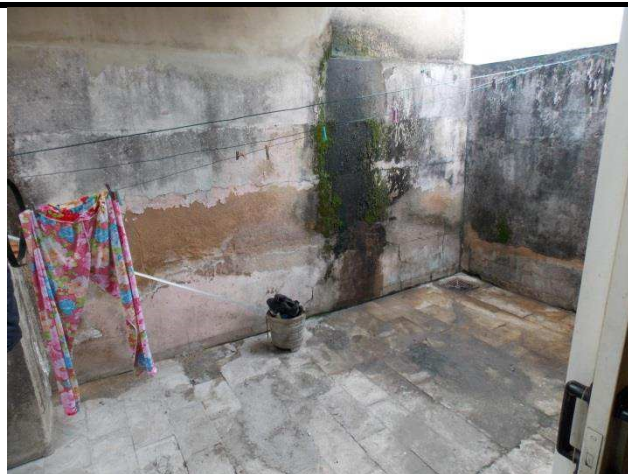
DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



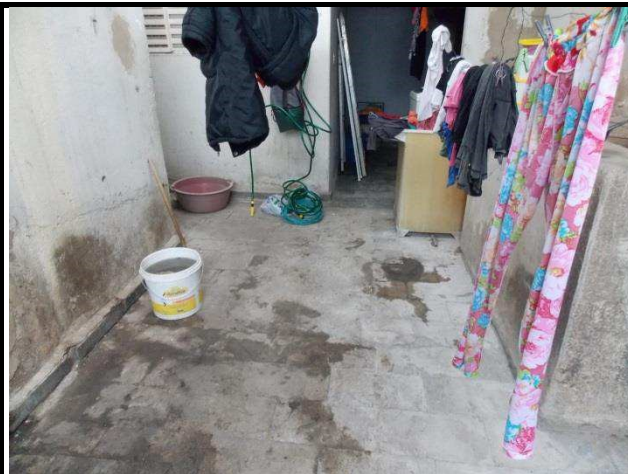
LAVANDERIA



LAVANDERIA



QUINTAL



QUINTAL



QUINTAL



QUINTAL